



**Una Mirada de la vivienda en el Distrito Metropolitano de Quito**  
*Revista Publicando, 4 No 11. (2). 2017, 279-293. ISSN 1390-9304*

**Una Mirada de la vivienda en el Distrito Metropolitano de Quito**

**Eliécer Estévez<sup>1</sup>, Alfredo Vaca<sup>2</sup>**

**1 Universidad Central del Ecuador, [eliecer18@gmail.com](mailto:eliecer18@gmail.com)**

**2 Universidad Central del Ecuador, [anvaca@uce.edu.ec](mailto:anvaca@uce.edu.ec)**

**RESUMEN**

El presente estudio determina un análisis descriptivo del comportamiento de la vivienda en el Distrito Metropolitano de Quito de los censos desde 1990 al 2010 y complementando estimaciones de acuerdo a la encuesta de condiciones de vida del 2014 realizadas por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC).

La vivienda es un factor importante dentro de las necesidades básicas y además, es uno de los problemas centrales de la política social de todos los gobiernos y en cualquier área geográfica del planeta. La dinámica de la población, su composición, crecimiento y redistribución, determinan las demandas potenciales de vivienda y su infraestructura básica, que unido al comportamiento del sector de la construcción, no siempre van de la mano con los ritmos del crecimiento de la población.

En el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ) no es la excepción, el crecimiento poblacional ha permitido que las constructoras e inmobiliarias desarrollen programas agresivos de viviendas para los diferentes tipos de población.

Para 1990, el DMQ tenía 353.595 viviendas, de las cuales el 81% se encontraban en el área urbana, en el 2010 se tiene 763.719 viviendas de las cuales el 71.5% corresponden al área urbana y para el 2014, se estima un incremento dos puntos porcentuales en la misma área.

Existe un desplazamiento en la mayoría de las viviendas tipo casa por los departamentos, es decir, un comportamiento irregular y una tendencia a la baja en los últimos años de la vivienda tipo casa, período 1990 a 2014.

En la tenencia de la propiedad, presenta un comportamiento más tendiente a subir en la categoría de vivienda propia y la disminución del arrendamiento, así como, otras formas de tenencia de la vivienda.

En relación al déficit cualitativo de la vivienda, también presenta una tendencia a la baja como vivienda precaria

**Palabras claves:** Tipo de vivienda, Tenencia de la propiedad, Déficit Cualitativo de la vivienda, Vivienda precaria



## **A look at housing in the Metropolitan District of Quito**

### **ABSTRACT**

The present study determines a descriptive analysis of the behavior of housing in the Metropolitan District of Quito from censuses from 1990 to 2010 and complementing estimates according to the 2014 living conditions survey conducted by the National Institute of Statistics and Censuses (INEC).

Housing is an important factor in basic needs and is one of the central problems of social policy in all governments and in any geographical area of the planet.

Population dynamics, their composition, growth and redistribution, determine the potential demands for housing and basic infrastructure, which, together with the behavior of the construction sector, do not always go hand in hand with the growth rates of the population.

In the Metropolitan District of Quito (DMQ) is no exception, population growth has allowed the construction companies and real estate developers to develop aggressive housing programs for different types of population.

By 1990 DMQ had 353,595 homes, of which 81% were in the urban area, in 2010 there were 763,719 dwellings, of which 71.5% corresponded to the urban area and for 2014, an increase of two points Percentage in the same area.

There is a shift in most house type housing by departments, that is, irregular behavior and a downward trend in recent years of house type housing, period 1990 to 2014.

In the tenancy of the property, it presents a behavior more inclined to increase in the category of own house and the decrease of the lease, as well as, other forms of tenancy of the house.

In relation to the qualitative housing deficit, it also shows a downward trend as precarious housing

### **Keywords:**

Type of home, Tenancy, Qualitative housing deficit, Precarious housing



## **1. INTRODUCCIÓN**

Las políticas habitacionales a lo largo de estos años han insistido en la producción de nuevas unidades de vivienda, siendo éstas, un factor importante dentro de las necesidades básicas, convirtiéndose en un derecho de la sociedad, que debe asegurar un estándar mínimo de habitabilidad y el cumplimiento de ciertas condiciones básicas de privacidad y confort mínimo, relacionadas con las condiciones de higiene y salud que en gran medida determinan las condiciones de vida de la población que las habita. El sistema de asentamientos humanos, la dinámica de la población, su composición, crecimiento y redistribución, determinan las demandas potenciales de vivienda y su infraestructura básica, que unido al comportamiento del sector de la construcción, no siempre van de la mano con los ritmos del crecimiento de la población.

El rápido crecimiento de la población ha permitido que las constructoras e inmobiliarias desarrollen programas agresivos de viviendas para los diferentes tipos de población.

Según el censo de 1990 en el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ) existían 353.595 viviendas, de las cuales el 81% se encontraban en el área urbana y el 19% en el área rural. En el período ínter censal 1990-2001 hubo un incremento del 58 % de unidades de vivienda en todo el DMQ. Tomando en consideración cada área en este período, el número de viviendas se incrementó en 49% en el área urbana (Quito urbano) y el 101% en el área rural.

En el periodo intercensal 2001-2010 existe un incremento del 37.29% de unidades de vivienda en el DMQ (763.719 viviendas, según el censo del 2010); en el Quito urbano el número de viviendas se incrementó en el 29.83% y en el área rural en el 61.09%, lo cual significa un desplazamiento de la población a lo rural

El DMQ registra una tasa de crecimiento poblacional del 2.2%, Quito urbano el 1.5% y las parroquias rurales el 4.1%. De esta manera la población del DMQ equivale a 2'239.191 hab. según el censo del 2010, el 27.7% pertenecen a las áreas rurales, el mismo que tuvo un incremento de 4 puntos porcentuales en comparación al censo de 2001; para el año 2017 la población del DMQ según las proyecciones del INEC es de 2'644.145 hab. perteneciendo el 29.1% a las parroquias rurales.

La información del censo del 2010 revela que solamente el 50.1% de las viviendas en el DMQ son de quienes las habitan, de lo cual en la ciudad de Quito tenemos el 47.1%



Para el año 2014<sup>1</sup> se estima un incremento promedio anual de 4.1% (31.618) de las viviendas son respecto al 2010.

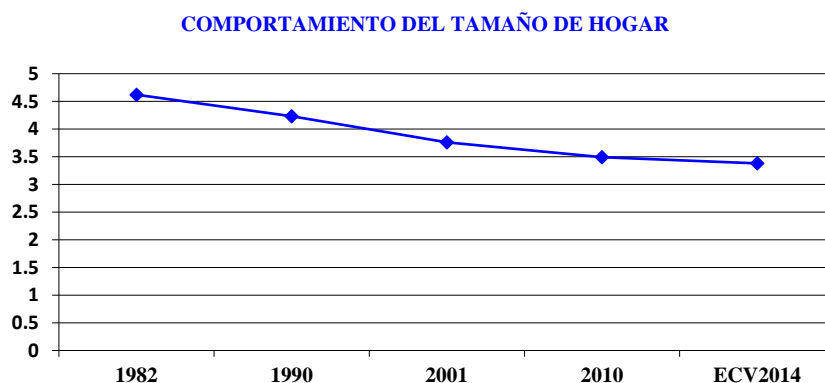
## 2. METODOS

Esta investigación está basada en un método de laboratorio con un análisis descriptivo y explicativo de la información obtenida de los tres últimos censos de población y vivienda 1990-2010 y complementada con estimaciones de la encuesta de condiciones de vida del año 2014, el mismo que pretende contribuir en el análisis de la problemática habitacional del DMQ y mejorar sus políticas de ordenamiento territorial.

## 3. RESULTADOS

### Composición Familiar

El descenso de las tasas de crecimiento demoFigura permite una disminución del promedio en la composición familiar en el DMQ, para 1982 el tamaño de hogar era del 4.62, para 1990 fue del 4.23, en el 2001 fue del 3.76, el 2010 es del 3.49, y para la encuesta de condiciones de vida 2014 se estima en 3.38 personas por hogar



**TAMAÑO DE HOGAR POR ZONAS  
SEGÚN CENSOS**

ZONAS	1990	2001	2010
DMQ	4,23	3,76	3,49
Quito Urbano	4,15	3,69	3,43
Suburbano	4,61	4,03	3,66
Quitumbe	4,59	4,11	3,79

<sup>1</sup> Estimaciones realizadas según la encuesta condiciones de vida realizada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censo (INEC), 2014



Eloy Alfaro	4,23	3,74	3,49
Manuela Sáenz	3,95	3,55	3,36
Eugenio Espejo	4,06	3,47	3,12
La Delicia	4,38	3,87	3,54
Noroccidente	4,81	4,08	3,53
Norcentral	4,52	3,90	3,52
Calderón	4,61	4,04	3,70
Tumbaco	4,48	3,94	3,55
Los Chillos	4,71	4,13	3,73
Aeropuerto	4,50	3,98	3,67

Fuente: Censo de Población y Vivienda, INEC

Elaboración: Autores

El tamaño de hogar responde en parte a la ubicación de la población de acuerdo a su estructura socioeconómica. Dentro de la división por administraciones zonales se considera la más alta en la zona de Quitumbe en 3.79 y la menor la zona Eugenio Espejo con 3.12, según el censo del 2010.

A nivel de las 65 parroquias que tiene el DMQ, el tamaño de hogar más alto representa a Guangopolo con 4.0 y la menor en la Mariscal Sucre con 2.6

Estos aspectos demográficos no suponen disminución en la demanda de viviendas sino al contrario, potencializan las mismas con otros conceptos y diseños.

## **Tipo de Viviendas**

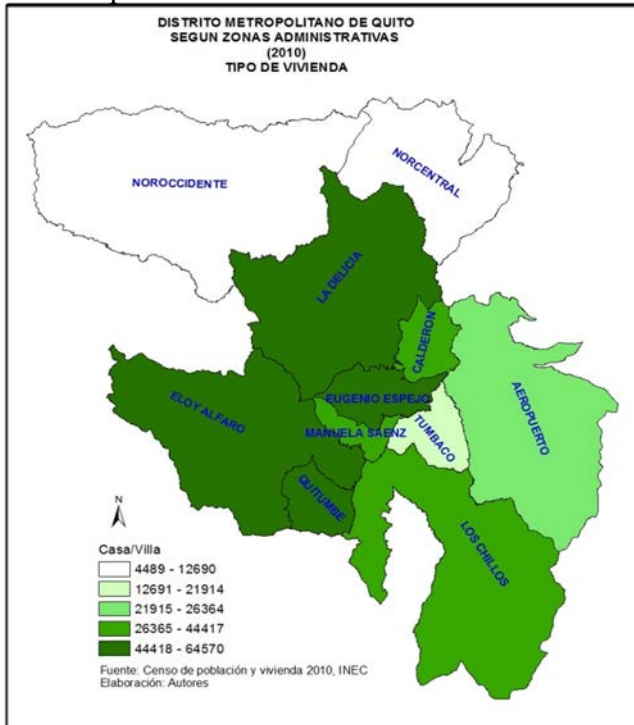
### **Distrito Metropolitano de Quito**

La *casa* es el tipo de vivienda mayoritaria en el *Distrito Metropolitano de Quito*, en 1990 representaba el 48.4% de las viviendas, para el año 2001 fue del 52%, en el 2010 representa el 53.6% lo que se incrementa en más de un punto porcentual.

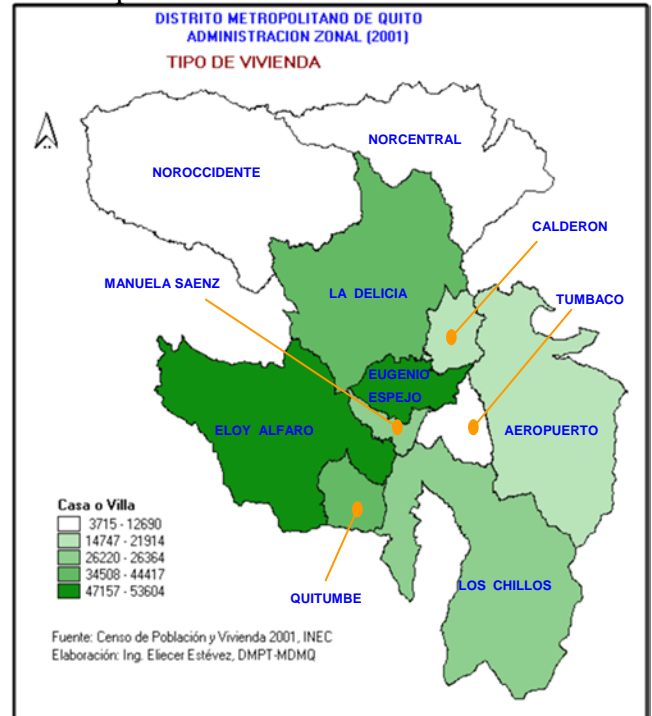
Este crecimiento está concentrado en los territorios administrativos de: La Delicia y Quitumbe, así como también, una concentración moderada en Calderón, Manuela Sáenz y Los Chillos, Mapa N° 1, en comparación con el año 2001, Mapa N° 2



Mapa N° 1

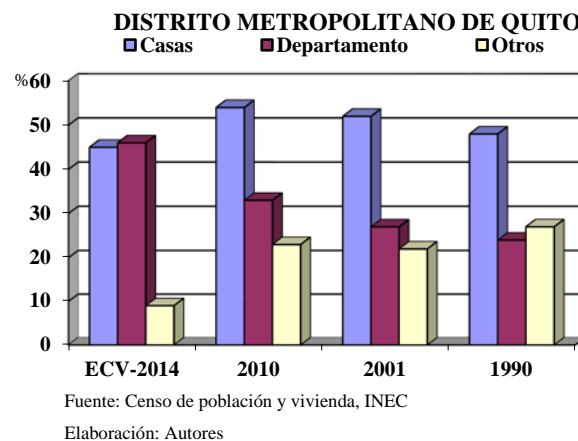


Mapa N° 2



Para el año 2014 se estima un 44.5% de las viviendas son casas, existiendo una disminución alrededor de nueve puntos porcentuales en este tipo de vivienda, reflejando una tendencia a la baja en los siguientes años con respecto a esta categoría, como se ve en el Figura N° 1.

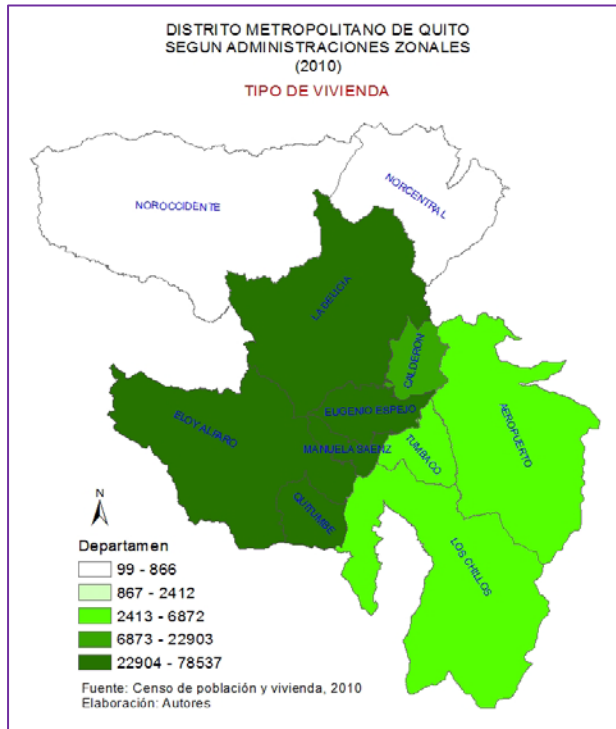
Figura N° 1



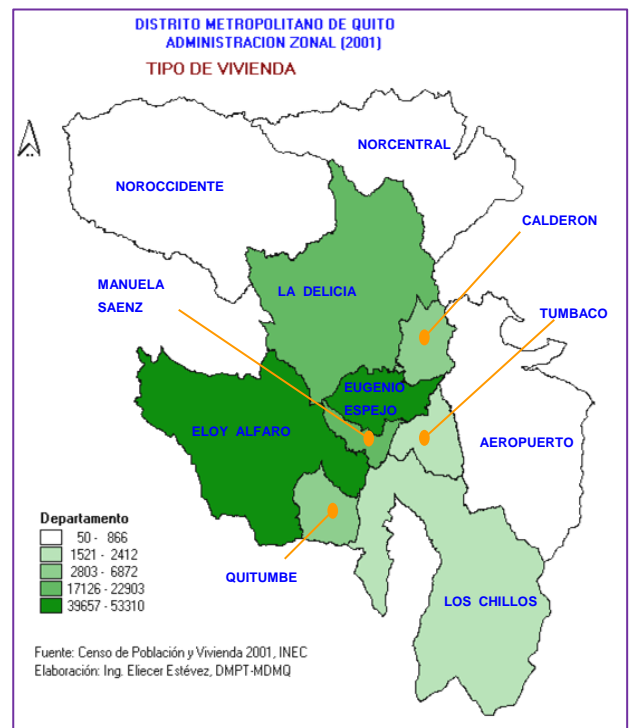
En relación a los *departamentos*, estas transformaciones han experimentado un crecimiento importante en este tipo de vivienda en el *Distrito Metropolitano de Quito*, existiendo un incremento de 6 puntos porcentuales, al subir del 26.5% en el 2001 al 32.6% en el 2010. Este crecimiento de este tipo de viviendas está concentrado en los territorios administrativos de: La Delicia, Manuela Sáenz y Quitumbe, como se observa en los mapas N° 3 y 4



Mapa N° 3



Mapa N° 4

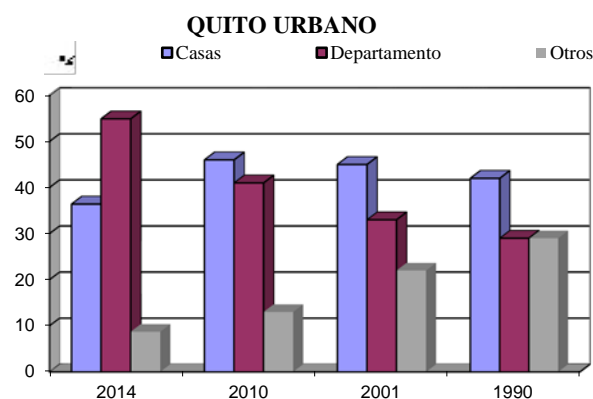


Para el 2014 se sitúa en el 45.9% obteniendo en los últimos años un incremento significativo de 13 puntos porcentuales en este tipo de viviendas, en tanto que los cuartos y las mediaguas observan valores menores con tendencia a la disminución.

### Ciudad de Quito

Con respecto al área urbana, hasta 1962 las casas representaban el 87% de las viviendas y aunque disminuye sustancialmente en concordancia con las transformaciones urbano-sociales se observa que para el censo del 2001 constituían el 45%, en el 2010 representan el 46%.

Figura No. 2



En el año 2014 se estima en un 36.4% de las viviendas tipo *casa* con una disminución aproximado de diez puntos porcentuales, es decir, se establece así una tendencia a la baja



en este tipo de vivienda, por la misma transformación de la sociedad civil en la parte urbana, como se observa en el Figura N° 2.

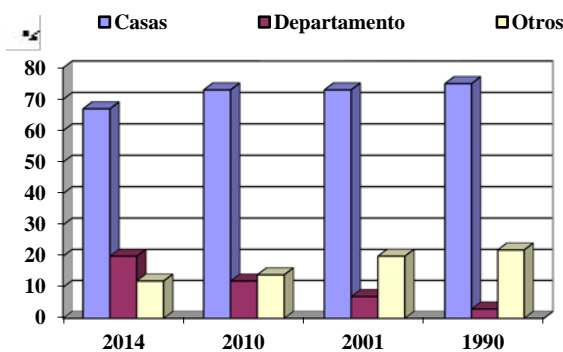
En lo que respecta a la ciudad de Quito, como área urbana, se observa que en el censo del 2001 constituían el 32.6% de las viviendas tipo *departamento*, en el 2010 representan el 40.5% con un incremento aproximado de ocho puntos porcentuales y para el año 2014 se estima en 54.9%, con un importante incremento significativo de 15 puntos porcentuales, es decir, las transformaciones urbano-sociales son significativas en la construcción de viviendas tipo departamentos, debido a que algunas casas fueron derrocadas y remplazadas por edificios con departamentos.

### **Área Rural del DMQ**

De acuerdo a la encuesta de condiciones de vida del año 2014, en el área rural debido a la característica semiurbana (cabecera parroquial), se estima un 67.4% de viviendas tipo *casa* existiendo una disminución de aproximadamente 6 puntos porcentuales con respecto al censo del 2010 (73.24%), el cual se mantuvo cercano con respecto al 2001 (72.98%)

**Figura N° 3**

#### **AREA RURAL - DMQ**



Fuente: Censo de población y vivienda, INEC

Elaboración: Autores

En lo referente a la vivienda tipo *departamento*, en el área rural ha experimentado un crecimiento importante, siendo el 3% en 1990, en el 2001 se registra en el 7%, para el 2010 en un 12 % obteniendo un incremento aproximado de 5 puntos porcentuales debido al apareamiento de grandes urbanizaciones nuevas por la implantación de mejores programas de financiamiento para viviendas.

Para el 2014 se estima en un 20% con un incremento de ocho puntos porcentuales en respecto al 2010, manteniendo una tendencia de crecimiento y mejor estilo de vida con respecto a la vivienda, es decir, eliminando las antiguas formas de vivienda (cuarto, mediagua, choza, etc.), como se observa en el Figura N° 3





Cuadro N° 1

**Distribución de la vivienda por área según años**

Censo	DMQ	Quito Urbano	Rural
<b>Casa o Villas</b>			
2014 ECV	45%	36%	67%
2010	54%	46%	73%
2001	52%	45%	73%
1990	48%	42%	75%
<b>Departamentos</b>			
2014 ECV	46%	55%	20%
2010	33%	41%	12%
2001	27%	33%	7%
1990	24%	29%	3%
<b>Otras</b>			
2014 ECV	10%	9%	12%
2010	14%	14%	14%
2001	21%	22%	20%
1990	27%	29%	22%

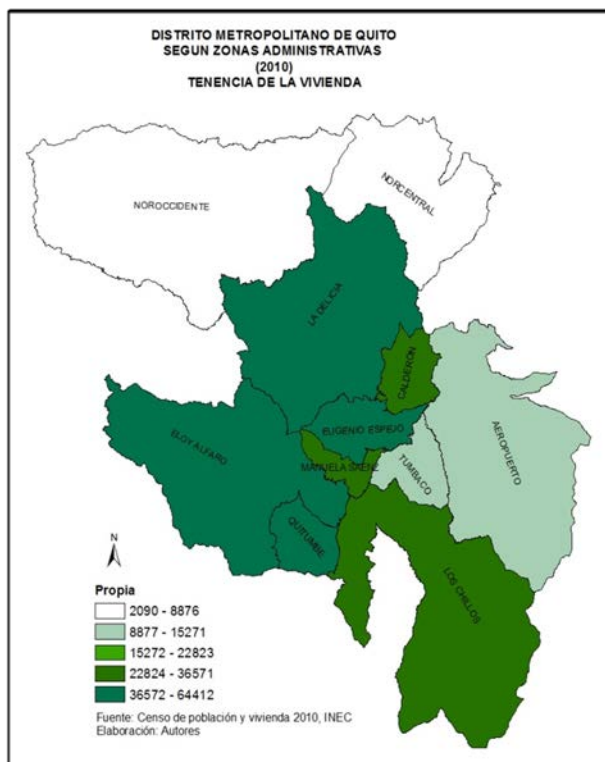
Fuente: Censos de Población y Vivienda, INEC

Elaboración: Autores

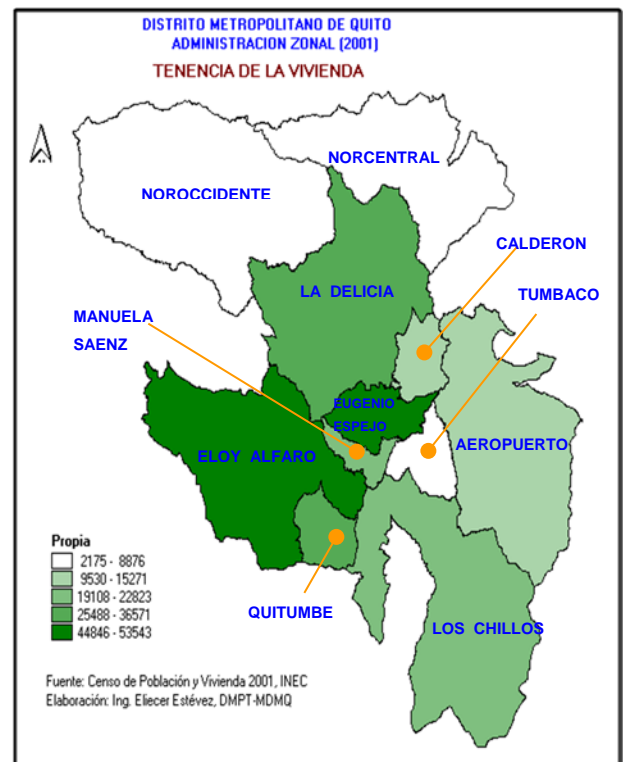
## Tenencia de la Vivienda

En cuanto tiene que ver con la propiedad de la vivienda es una característica de la situación social de la familia, se observa cambios entre los tres censos analizados y la encuesta de condiciones de vida más reciente.

Mapa N° 5



Mapa N° 6

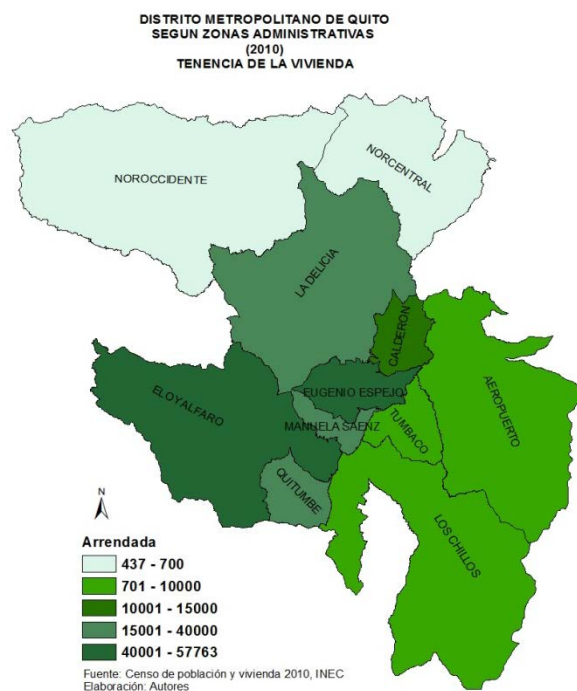




En este sentido es interesante analizar esta forma de apropiación, a partir del censo de 1990 el 46% de las viviendas en el DMQ son **propias**, alcanzando el 50% en el 2001, para el año 2010 se mantiene en el 50% y en el 2014 se estima en 48% con una disminución de dos puntos porcentuales (cuadro N°2), que en los siguientes años se espera revertir este tipo de tenencia de la vivienda de acuerdo a los programas agresivos de financiamiento para la vivienda, tanto privadas, semipúblicas y públicas (IESS, MIDUVI).

Este tipo de tenencia de propiedad está concentrado en los territorios administrativos de: La Delicia, Eugenio Espejo, Eloy Alfaro y Quitumbe, como se ve en el mapa N° 5, en comparación con el 2001, mapa N° 6

En lo que respecta a la vivienda **arrendada** existe una disminución de 3 puntos porcentuales en 9 años, del 42% en el censo 2001 al 39% para el año 2010 y en el 2014 se estima un 35% con una disminución de 4 puntos porcentuales y una tendencia a la baja en los próximos años (cuadro N° 2).



La mayor concentración de vivienda arrendada se encuentra en los territorios administrativos de: Eugenio Espejo y Eloy Alfaro como se puede apreciar en el mapa N° 7.



**Cuadro N° 2**

**Distribución de la tenencia de vivienda  
 por áreas según años**

Censo	DMQ	Quito Urbano	Rural
<b>Propia</b>			
2014 ECV	48%	44%	59%
2010	50%	47%	59%
2001	50%	46%	64%
1990	46%	42%	64%
<b>Arrendada</b>			
2014 ECV	35%	38%	24%
2010	39%	43%	27%
2001	42%	46%	24%
1990	44%	49%	19%
<b>Otras</b>			
2014 ECV	17%	17%	17%
2010	11%	10%	14%
2001	9%	8%	12%
1990	10%	9%	17%

Fuente: Censos de Población y Vivienda, INEC

**Figura N° 4**

**DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

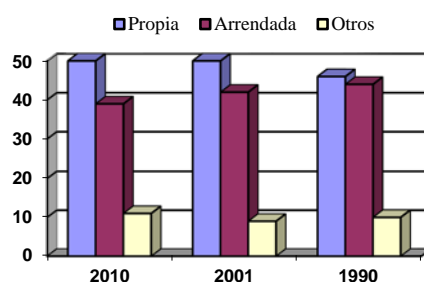




Figura N° 5

**QUITO URBANO**

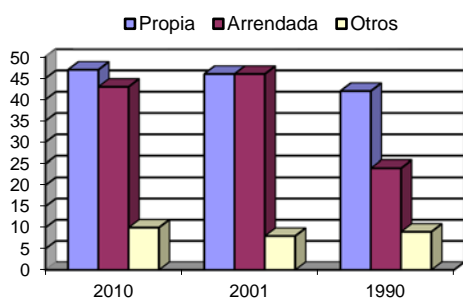
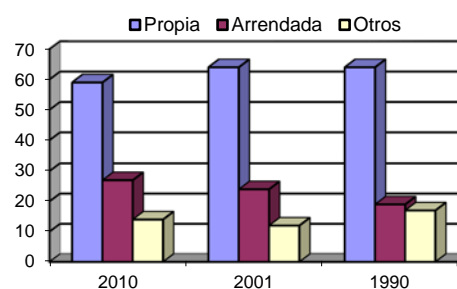


Figura N° 6

**RURAL**



## DEFICIT CUALITATIVO

Al establecer la calidad de la vivienda dentro de este análisis, se ha utilizado el concepto de *vivienda precaria*, desarrollado con los materiales de construcción para las viviendas, integrando los parámetros de techo (zinc, teja<sup>2</sup>, paja o similares y otros materiales), piso (caña, tierra y otros materiales) y pared (no se incluyen paredes de hormigón, ladrillo o bloque) de las viviendas, comparando la estimación de la encuesta de condiciones de vida del 2014 con los datos censales de 2010, 2001 y 1990.

El déficit cualitativo tiene tres categorías de las tres variables definidas como vivienda precaria:

*Bajo*, en ésta categoría se encuentran las viviendas que cumple con **una** de las tres variables en estudio,

*Medio*, se encuentran las viviendas que cumple con **dos** de las tres variables en estudio;

*Alta*, se encuentran las viviendas que cumple con las **tres** variables en estudio,

Existe una tendencia a la baja en lo que respecta al déficit cualitativo de las viviendas en el Distrito Metropolitano de Quito, como se observa en el cuadro N°3, en 1990 existían 116.928 viviendas consideradas precarias de las cuales el 10.4% tenían con alta precariedad de la vivienda en su estructura, para el 2014 se estiman 87.774 viviendas precarias de las cuales en esta misma categoría el 1% se encuentran en alta precariedad

<sup>2</sup> La variable teja se discrimina en el análisis multivariable por considerarse doble interpretación, puede ser techo decorativo como techo de vivienda en condiciones precarias



**Cuadro N° 3**

**DEFICIT CUALITATIVO EN EL  
 DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

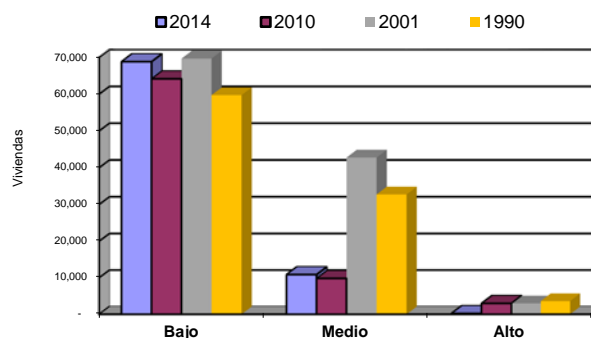
DEFICIT	AÑO	DMQ	QUITO URBANO	RURAL
<b>BAJO</b>	2014	81.2%	81.4%	80.6%
	2010	73.0%	76.4%	66.5%
	2001	48.7%	35.4%	13.4%
	1990	51.1%	57.4%	34.1%
<b>MEDIA</b>	2014	17.9%	18.0%	17.4%
	2010	17.0%	16.7%	17.7%
	2001	45.1%	28.5%	2.4%
	1990	38.4%	38.0%	39.5%
<b>ALTA</b>	2014	1.0%	0.6%	2.0%
	2010	9.9%	6.9%	15.8%
	2001	6.2%	2.4%	3.8%
	1990	10.4%	4.5%	26.4%
<b>TOTAL DE VIVIENDAS CON DEFICIT CUALITATIVOS</b>	2014	84,774	60,748	24,026
	2010	87,924	57,772	30,152
	2001	143,112	94,867	48,245
	1990	116,928	85,269	31,659

Fuente: Censo de población y vivienda, INEC

Elaboración: Autores

**Figura N° 7**

**DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

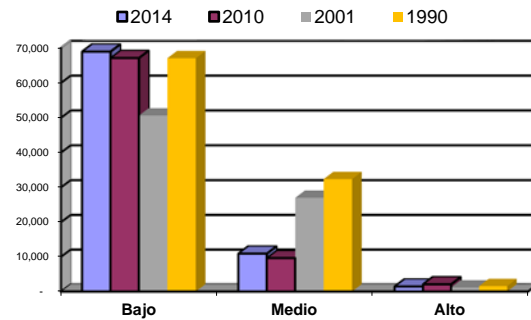


Fuente: Censo de población y vivienda, INEC

Elaboración: Autores



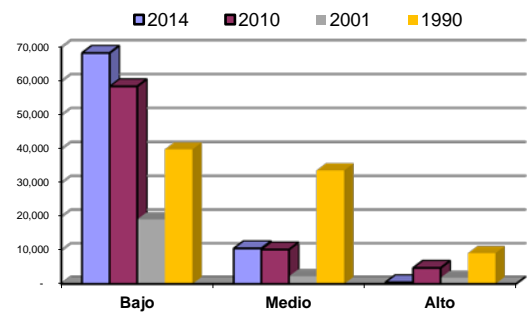
**Figura N° 8**  
**QUITO URBANO**



Fuente: Censo de población y vivienda, INEC

Elaboración: Autores

**Figura N° 8**  
**RURAL**



Al desarrollar la combinación de la información sobre los materiales de construcción en cada vivienda se pone de manifiesto una situación de precariedad baja, media y alta. En forma global para el DMQ se tiene que:

- Una de cada *tres* viviendas tenía condiciones de precariedad en 1990,
- Una de cada *cuatro* viviendas tenía condiciones de precariedad en el 2001,
- Una de cada *siete* viviendas tiene condiciones de precariedad en el 2010
- Una de cada *ocho* viviendas se estima que tiene condiciones de precariedad en el 2014

#### 4. CONCLUSIONES

La dinámica del crecimiento demoFigura del Distrito Metropolitano de Quito, especialmente en la ciudad de Quito (área urbana), incrementado este último por una importante y significativa migración desde el área rural y de otros cantones o provincias ha permitido una constante demanda diferenciada de vivienda en el DMQ y para lo cual se han desarrollado de la misma manera diferentes programas de vivienda tanto públicas como privadas.

En este período de estudio, se ha llegado a determinar el desplazamiento de la vivienda tipo casa como un hogar, establecida en un lote de terreno, es decir, la relación de: *un hogar-una casa-un lote de terreno*, con el remplazo de: *varios hogares-varios departamentos-un lote de terreno*.

En función de las políticas de crédito que han venido practicando las instituciones financieras y el seguro social (IESS), se ha logrado incrementar el crédito para vivienda, lo que ha permitido que se aumente la vivienda propia.



## **5. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

- Inec. (2014). Encuesta de condiciones de vida, sexta ronda.
- Inec. (2010). Censo de población y vivienda.
- Inec. (2001). Censo de población y vivienda.
- Inec. (1990). Censo de población y vivienda.